

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L. 20/2000 RELATIVO AI COMPARTI: "7ANS_03 - NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN MALBORGHETTO DI BOARA" E "25AAP02_01 - AGRIASILO E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA NEL PARCO BASSANI"

L'anno 2016, il giorno 22 del mese di novembre, tra:

- la Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra, cod. fisc. n. 00079060380, avente sede a Malborghetto di Boara in via Conca 73b, in persona del Presidente in carica dott. Luigi Fenati, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 113 mapp. 57, 299 e foglio 107 mapp. 14, 15, 16 parte, 26, 38, 59, 60, 61, 252, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n. 00297110389, in persona del dirigente del Servizio Ufficio di Piano ing. Antonio Barillari nato a Bologna il 24/04/1958 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera GC/2016/570 del 08/11/2016, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", dall'altra;

PREMESSO:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art. 18 della L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/09, prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati;

PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
 - che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
 - che, in data 06/03/2014, è stato sottoscritto, fra il Soggetto attuatore e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC;
 - che l'art. 2 dell'accordo suddetto pone a carico del Soggetto attuatore, fra l'altro, i seguenti impegni:
 - predisposizione e presentazione del PUA relativo al comparto 7ANS_03 sito in Malborghetto di Boara per la relativa approvazione entro mesi 18 dall'approvazione del POC;
 - stipula della convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
 - predisposizione e presentazione del progetto edilizio relativo all'agriasilo sito in via Conchetta (comparto 25AAP02_01) per la relativa approvazione entro mesi 42 dall'approvazione del POC;
- ed inoltre:
- D) realizzazione a propria cura e spese, entro mesi 30 dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA e/o di presentazione del progetto edilizio dell'agriasilo, dell'intervento di ripristino della "piantata" tradizionale nell'area compresa nel Parco Bassani, e mantenimento di tale impianto per un periodo non inferiore a trenta anni.
 - E) versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 150.000,00 entro mesi 18 dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale previste dal POC, o, in alternativa, realizzazione a propria



cura e spese di opere pubbliche di interesse generale di pari importo, relative alla riqualificazione della piazza antistante la chiesa di Malborghetto di Boara, con presentazione, entro lo stesso termine, del relativo progetto esecutivo;

- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo, con delibera P.G. 20451 in data 07/04/2014, immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato il POC, comprensivo dei comparti attuativi "7ANS_03 - nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara" e "25AAP02_01 - agriasilo e riqualificazione paesaggistica nel Parco Bassani", costituiti dai suddetti immobili;
- che con delibera GC-2015-542 del 03/11/2015 la Giunta Comunale, rilevato che le opere di riqualificazione della piazza poste a carico del Soggetto attuatore costituiscono un primo stralcio di un più complessivo progetto in corso di predisposizione da parte dei competenti uffici comunali, al fine di garantirne il coordinamento mediante la redazione di un progetto preliminare complessivo ha concesso proroga al 31/12/2015 del termine per la presentazione del PUA e di sei mesi dall'approvazione del suddetto progetto complessivo per la presentazione del progetto esecutivo delle opere di competenza del Soggetto attuatore;
- che in data 30/12/2015, P.G. 135794, il Soggetto attuatore ha presentato il PUA relativo al comparto 7ANS_03 di Malborghetto di Boara, attualmente in itinere;
- che con delibera di Giunta GC/2016/372 del 12/07/2016 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica complessivo per la riqualificazione della piazza di Malborghetto di Boara;
- che risulta opportuno evitare di suddividere l'esecuzione delle opere in più lotti, al fine di non occupare con successivi e ripetuti cantieri lo spazio urbano centrale della frazione, con conseguenti disagi per gli utenti;
- che, a tal fine, risulta preferibile unificare l'esecuzione delle opere ponendole a carico del Comune, a fronte della corresponsione, da parte del Soggetto attuatore, del contributo straordinario di cui all'art. 2 lett. E) dell'accordo citato mediante versamento monetario anziché mediante esecuzione diretta;
- che con nota pervenuta in data 08/04/2016, P.G. 40916, modificata con nota pervenuta in data 30/08/2016, P.G. 96328, il Soggetto attuatore ha chiesto lo stralcio dal POC vigente del comparto 25AAP02_01 relativo all'agriasilo, in quanto tale intervento non rientra più, per il periodo di residua vigenza del POC, fra gli obiettivi della Fondazione;

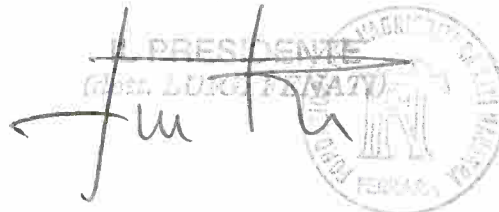
CONSIDERATO:

- che, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, la proposta comporta minori impatti sull'area del Parco Bassani;
- che la modifica proposta configura variante al 1° POC vigente;
- che detta variante urbanistica non genera maggior valore per gli immobili interessati;

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° 1 incontro negoziale con il Soggetto attuatore, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo sub 2), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e della Scheda di POC relativa al comparto d'intervento (All. 1), in cui vengono definiti la delimitazione del comparto, gli usi ammissibili, le quantità, le prestazioni e prescrizioni, coerentemente con le previsioni del POC vigente;
- che con delibera di Giunta GC/2016/590 del 08/11/2016 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione di una variante al 1° POC e al suo recepimento all'interno della variante medesima.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti come sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

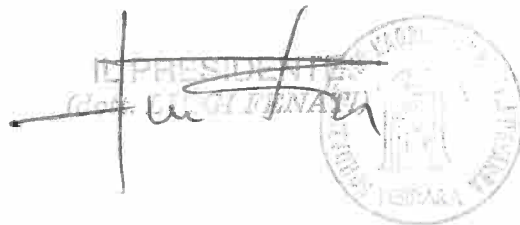
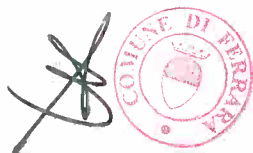


ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo ha ad oggetto l'attuazione del comparto "7ANS_03 - nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara", nonché lo stralcio dal POC vigente del comparto "25AAP02_01 - agriasilò e riqualificazione paesaggistica nel Parco Bassani", e sostituirà integralmente, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale della variante al 1° POC di cui in premessa, l'accordo sottoscritto fra le parti in data 06/03/2014.
2. La Scheda di POC N° 7ANS_03 allegata sub 1 al presente accordo sostituisce integralmente la analoga scheda allegata all'accordo sottoscritto in data 06/03/2014 e modifica il relativo schema urbanistico e i parametri urbanistici.
3. Detta Scheda comprende, in modifica rispetto al 1° POC vigente e in recepimento della proposta formulata dal Soggetto attuatore, la seguente modifica al suddetto comparto POC: viene recepita all'interno del comparto 7ANS_03 una porzione, pari a 20.000 mq, precedentemente compresa nel comparto 25AAP02_01 che ora viene soppresso, di area di riqualificazione paesaggistica e ambientale all'interno del Parco Bassani mediante la piantumazione di filari alberati a realizzazione di una piantata; tale intervento corrisponde infatti ad una quota premiale di capacità edificatoria attribuita dal 1° POC vigente al comparto 7ANS_03.
4. La Scheda di POC N° 7ANS_03, così modificata, è destinata a far parte integrante di una variante al 1° POC del Comune di Ferrara.
5. La Scheda di POC N° 25AAP02_01 allegata sub 3 all'accordo sottoscritto in data 06/03/2014 verrà cassata, in seguito alla variante di cui al presente articolo, dal 1° POC vigente.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi", le previsioni, le prescrizioni e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 7ANS_03 (All. n. 1), cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.
2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:
 - a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto 7ANS_03, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
 - a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligato e responsabile.
3. Nell'ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:
 - a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo; ed inoltre:
 - **D)** a realizzare a propria cura e spese, entro e non oltre il 30/03/2017 e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, l'intervento di ripristino della "piantata" tradizionale nell'area compresa nel Parco Bassani, così come previsto nella Scheda allegata n° 7ANS_03 (All. n. 1) e a mantenere tale impianto per un periodo non inferiore a trenta anni; le parti espressamente concordano che la realizzazione di detto intervento è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA, la quale dovrà contenere l'obbligo del mantenimento per non meno di 30 anni dell'impianto medesimo, prevedendo come penale, in ipotesi di inadempimento, previa diffida e fissazione di termine ad adempiere, l'acquisizione coattiva e a titolo gratuito dell'area relativa al patrimonio comunale;
 - **E)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di euro 150.000,00, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale previste nel POC medesimo, con le seguenti modalità:
 - 1^ rata di euro 50.000,00 entro e non oltre il 31/12/2016;
 - 2^ rata di euro 100.000,00 a saldo entro e non oltre il 30/03/2017;il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 5.



4. Il Soggetto attuatore si impegna infine ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le sanzioni previste al successivo art. 5 del presente Accordo.

5. Il Soggetto attuatore dichiara di condividere senza riserve lo stralcio dal POC vigente del comparto "25AAP02_01 - agriasilo e riqualificazione paesaggistica nel Parco Bassani", dando atto che a seguito dell'adozione della variante di cui al precedente art. 1 non sarà possibile procedere alla sua attuazione; il Soggetto attuatore dichiara altresì di nulla pretendere dal Comune a qualunque titolo in relazione allo stralcio dal POC vigente del suddetto comparto e si impegna a tenere indenne il Comune da pretese di terzi in relazione alla suddetta variante.

6. A seguito dell'adozione della variante di cui al precedente art. 1, il Soggetto attuatore sarà libero dagli impegni assunti con l'accordo sottoscritto fra le parti in data 06/03/2014 in relazione all'attuazione del sopra indicato comparto "25AAP02_01 - agriasilo e riqualificazione paesaggistica nel Parco Bassani".

7. Il Soggetto attuatore dà atto che l'approvazione della variante di cui al precedente art. 1 comporterà la perdita dei diritti edificatori attribuiti dal POC vigente al suddetto comparto "25AAP02_01 - agriasilo e riqualificazione paesaggistica nel Parco Bassani".

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° 7ANS_03 (All. 1) nella proposta di variante al 1° POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultima;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N° 7ANS_03 (All. 1), nonché la proposta di variante al 1° POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione.

2. La variante di cui al precedente art. 1 non modificherà il termine quinquennale di validità del 1° POC vigente.

3. L'approvazione della Scheda di POC N° 7ANS_03 (All. 1) unitamente alla variante al 1° POC comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 9 del successivo articolo 5.

ART. 4 – GARANZIE

1. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione del PUA, ha costituito, a favore del Comune, fideiussione assicurativa UnipolSai n. 130669014 per un importo pari a euro 150.000,00 a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale, come previsto nella Scheda di POC n° 7ANS_03 (All. 1).

2. La fideiussione potrà essere, previo espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto alle entità iniziali per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

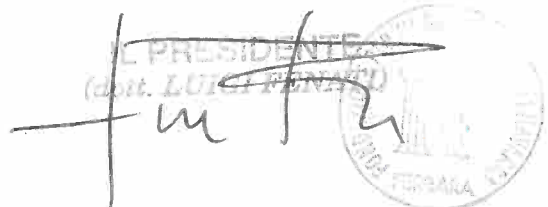
3. La fideiussione suddetta sarà restituita a seguito dell'integrale versamento del contributo.

ART. 5 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – PENALI - CONSEGUENZE

1. Salvo quanto previsto al successivo comma 3, nel caso di mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore dei termini sottoscrizione della convenzione di PUA, come specificato al precedente art. 2, il Comune avrà facoltà di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

2. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3.

3. Qualora taluni dei Soggetti attuatori – rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo – risultino inadempienti o



vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che ciò determina sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

4. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

1) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. E.

5. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dal Comune. Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.

6. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo e la richiesta di escussione della fideiussione saranno precedute da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo.

7. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo, a fronte della perdurante inerzia del Soggetto attuatore, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dal Soggetto attuatore e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

8. Il Comune si riserva in ogni caso di inadempienze del Soggetto attuatore altresì la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

9. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

10. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state - in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

ART. 6 - ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

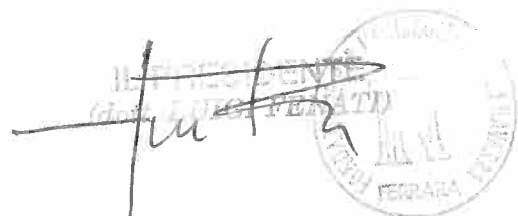
ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI E NORME FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi del Codice approvato con D.lgs. n. 196/2003, potendo essi esercitare i diritti ivi contemplati.

3. Il presente accordo è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione dello strumento di pianificazione a cui accede.

4. Ogni comunicazione tra le parti deve avvenire o con raccomandata A/R o con pec.



ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell' Emilia – Romagna, sede di Bologna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli ^{SEI} ~~uno~~ per facciate ^{CINQUE} ~~SET~~ e parte della SESTA che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ferrara
(ING. ANTONIO BARILLARI)





Per il Soggetto attuatore
Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra, il Presidente in carica
dott. Luigi Fenati

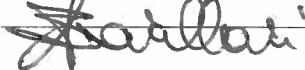


Il Soggetto attuatore dichiara, sotto la sua responsabilità, di avere preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 Codice Civile, le clausole degli artt. 2 (Impegni del Soggetto attuatore), 4 (Garanzie) e 5 (Inadempienze) del presente accordo.

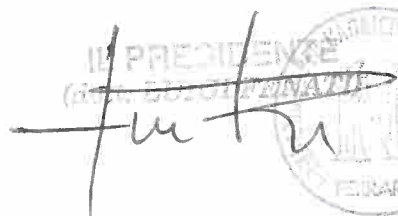
Per il Soggetto attuatore
Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra, il Presidente in carica
dott. Luigi Fenati



Per presa visione,
Per il Comune di Ferrara
(ING. ANTONIO BARILLARI)



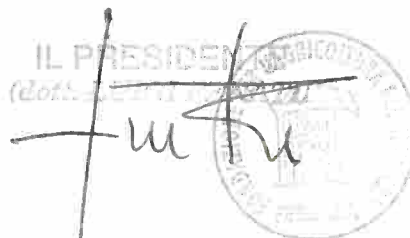


IL PRESIDENTE
(dott. LUIGI FENATI)


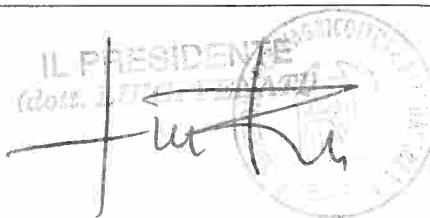

scheda n°	soggetto proponente	località
7ANS-03	Fondazione F.lli Navarra	Ferrara Via Conca, Parco Bassani
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	7ANS- Ambito per nuovi insediamenti di Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara 7AUC – Ambito urbano consolidato di Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara <u>25AAP2 - ambito agricolo periurbano - subambito Parco Bassani</u>	
Sistema	Subsistema insediamenti prima corona Subsistema attrezzature collettive <u>Subsistema aree agricole del Parco Bassani</u>	
OBIETTIVI POC		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara; - mantenimento di con visuali verso la campagna; - riqualificazione della piazza di Malborghetto di Boara con realizzazione area verde, sagrato e parcheggi. <u>- riqualificazione paesaggistica e ambientale di area agricola periurbana all'interno del Parco Bassani mediante la piantumazione di filari alberati a realizzazione di una piantata</u>		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	<u>42.868</u> 22.868 di cui 4.251 relativi alla piazza di Malborghetto di Boara <u>e 20.000</u> <u>relativi alla realizzazione di una piantata</u>	
SF [mq]	12.178	
SU [mq]	2.418	
Alloggi max [n°]	18	
H max [piani]	3 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	1.754	
attrezzature e spazi collettivi [mq]		
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]	<u>20.000</u>	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	3.028	

IL PRESIDENTE
(dott. LUIGI FENATO)

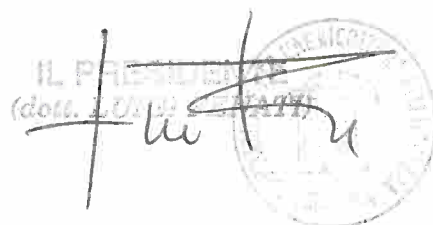
VINCOLI E LIMITAZIONI		
BENI CULTURALI E AMBIENTALI: l'area di via Conchetta è compresa all'interno del contesto identitario locale "Parco Agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare"; si applica l'art. 108 delle NTA del RUE.		
INFRASTRUTTURE: il comparto è parzialmente compreso in fascia di rispetto pipeline; si applica l'art. 119.8 delle NTA del RUE.		
IDRAULICI: il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- adozione di un sistema combinato con pompa di calore ad alto rendimento e pannelli fotovoltaici per la produzione dell'acqua calda sanitaria, il riscaldamento, la climatizzazione e il fabbisogno di energia elettrica dell'unità abitativa e con l'adozione di impianto di ricambio forzato dell'aria con un recuperatore di calore con una copertura complessiva di energia tramite energie rinnovabili maggiore del 50%; - la realizzazione dell'insediamento residenziale è condizionata alla previa realizzazione della "piantata" tradizionale nel comparto di cui alla scheda di POC 25AAP2_01, per una superficie non inferiore a 20.000 mq.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
l'area per la laminazione delle acque meteoriche.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
riqualificazione piazza Malborghetto di Boara con realizzazione area verde, sagrato chiesa e parcheggi pubblici	150.000,00	versamento contributo <u>con le modalità di cui all'art. 2 dell'accordo</u> entro mesi diciotto da approvazione POC o, in alternativa, realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	- Il comparto è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po. - L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti anche in assenza di rotte fluviali.	- qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio; - non sono consentiti piani interrati o seminterrati; - è fatto divieto di prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna. - Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla vasca di laminazione in previsione
<i>Scolo acque superficiali</i>		Per il nuovo insediamento residenziale è prevista un'area di laminazione per le acque meteoriche e il recapito finale nello scolo Conca
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- La presenza di estese sabbie sature sciolte, a meno di 10 m di profondità, induce un potenziale rischio di liquefazione cosismica. L'indice di Liquefazione Massimo è stimato ad un valore medio di 5. Le proprietà geotecniche dei primi 8 metri di sottosuolo sono in genere abbastanza scadenti.	- In sede di PUA sembra necessario approfondire le conoscenze sui caratteri stratigrafici, in particolare l'individuazione dettagliata dello strato di sabbie sepolte, per una valutazione puntuale accurata del rischio sismico In sede di PUA dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>		
<i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i>	<u>L'area di via Conchetta si trova all'interno del contesto identitario "Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare"</u>	<u>Si applicano l'art.108.2 e l'allegato 5.2 delle NTA del RUE</u>
		<u>Per l'insediamento residenziale di via Conca dovrà essere previsto il mantenimento dei con visuali per garantire viste panoramiche sulle aree agricole di cintura</u>
	<u>L'area di via Conchetta si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico costituito dal percorso ciclabile Destra Po</u>	<u>La realizzazione della piantata è in linea con la norma di tutela</u>
<i>Patrimonio naturalistico</i>		<u>E' prevista la piantumazione di alberature e la realizzazione di una piantata ai fini della riqualificazione paesaggistica e ambientale</u>
<i>Sistema della mobilità</i>		La riqualificazione della piazza di Malborghetto prevede realizzazione di parcheggi

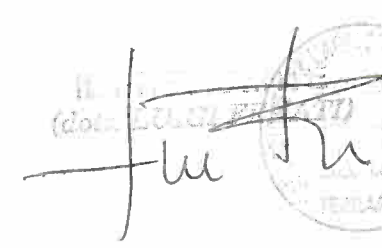


Rumore/inquinamento atmosferico	- il nuovo insediamento residenziale confina con l'Istituto Navarra, area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- La valutazione previsionale di clima acustico del PUA dovrà contenere, oltre a quanto previsto dalla normativa specifica, una stima degli impatti sull'area protetta limitrofa, valutando la necessità di opere di mitigazione, al fine di rispettare i limiti di zona
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Realizzazione rete fognaria fino ad allacciamento con rete mista di via S.Margherita/via Conca
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	il comparto L'area per il nuovo insediamento residenziale è parzialmente compreso compresa nella fascia di rispetto della pipeline Ferrara-Ravenna (distanza inferiore ai 300m)	- gli interventi previsti sono compatibili con il vincolo imposto
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite.		








COMUNE DI FERRARA



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: Procedura per la selezione di aree o immobili nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi per l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche – Procedure negoziali

Verbale seduta del **27/06/2016** relativa alla proposta n. **51 – Fondazione per l'agricoltura f.lli Navarra**

Il giorno 27/06/2016, alle ore 10:10, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è convocato il primo incontro delle procedure negoziali previste dal punto 4 dell'avviso pubblico.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara:

l'ing. Fulvio Rossi

l'ing. Antonio Barillari

l'arch. Davide Tumiatì

– per i proponenti:

il geom. Gaetano Borsari

Il dott. Marco Rivaroli

Il Sig. Fenati Luigi

Verbalizza l'arch. Andrea Chierregatti

L'ing. Barillari apre la riunione, illustrando l'esito dell'istruttoria relativamente alla proposta di variante alla scheda di POC 25AAP2_01 presentata alla procedura di selezione relativa allo stralcio del fabbricato rurale esistente e la relativa area cortiliva, con la conseguente



variazione della superficie della scheda di POC 25AAP2_01, evidenziando la criticità di mantenere attiva la realizzazione ex novo dell'agriasilo previsto nel comparto, a fronte dello stralcio dell'unico fabbricato esistente all'interno della corte, in quanto all'interno del Parco Urbano non sono in genere ritenute ammissibili nuove costruzioni. Il Nucleo manifesta la disponibilità dell'Amministrazione ad individuare eventuali soluzioni alternative di collocazione dell'asilo al di fuori del Parco Bassani ovvero in corrispondenza di altri edifici da recuperare.

I rappresentanti della proprietà si riservano di valutare eventuali alternative nelle prossime due settimane

Alle ore 10:45 si conclude l'incontro.

Accogli

Giuseppe

F. m. m.

Alm. P. m.

Giuseppe

Emilio

Barillari

17





COMUNE DI FERRARA



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: Procedura per la selezione di aree o immobili nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi per l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche – **Procedure negoziali** presso il Comune di Ferrara – Servizio Ufficio di Piano in data **27/06/2016**

SOGGETTI PROPONENTI Fondazione per l'agricoltura F.lli Navarra

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE FERRARA	ROSSI Fulvio	Dir. reg.	
COMUNE DI FERRARA	TUMIATI DAVIDE	Dir. Pian.	
FONDAZIONE NAVARRA	RIVANOI MARCO	DIRETTORE	
FONDAZIONE NAVARRA	LUIGI FENATI	PRESIDENTE	
FONDAZIONE NAVARRA	DOESANGAETI	TECNICO	
COMUNE FERRARA	BARILLARI ANTONIO	Segretario	
COMUNE FE	CHIERICATTI ANDREA	ISTR. TEC. DIR.	

